

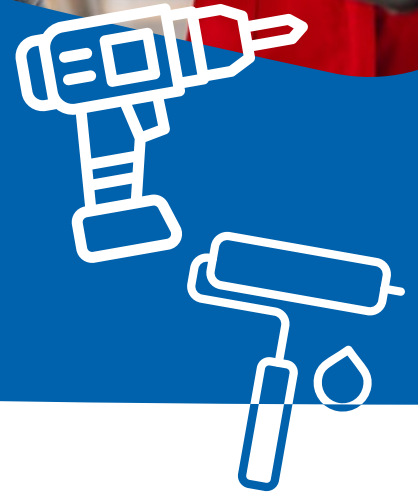


OFFICE 64
de l'Habitat



En BRS : Quels travaux pouvez-vous réaliser ?

Le guide simple et pratique



Vous avez acquis votre logement en Bail Réel Solidaire (BRS) : FÉLICITATIONS !

Ce dispositif vous permet de devenir propriétaire à un prix maîtrisé, tout en respectant un cadre réglementaire particulier.

Pour vous accompagner dans vos projets d'aménagement ou de rénovation, voici un guide clair pour comprendre quels travaux sont libres, lesquels nécessitent une autorisation préalable et qui peut vous la fournir.

À savoir



Dans le cadre du Bail Réel Solidaire (BRS), l'**OFS – Office Foncier Solidaire** – est l'organisme qui porte le dispositif.

Dans votre cas, cet OFS est assuré par l'OFFICE64 de l'Habitat.

Toutes les demandes liées au BRS (travaux, occupation, revente...) passent par l'OFS : en réalité, vous échangez directement avec l'OFFICE64, votre interlocuteur unique pour tout ce qui concerne votre logement.

LES TRAVAUX SOUMIS À AUTORISATION : STRUCTURE, EXTÉRIEUR, TERRAIN

Dès lors que vos travaux ont un impact sur :

- la façade ou la toiture
- la structure du bâtiment
- les parties communes
- le terrain
- la destination du logement

→ Ils doivent faire l'objet
de plusieurs autorisations.

Exemples de travaux nécessitant une autorisation :

- extension, surélévation, véranda
- création de mezzanine ou aménagement de combles
- installation d'une piscine ou d'un spa enterré
- modification de façade ou toiture
- création d'ouvertures
- modification ou percement d'un mur porteur
- pose d'un cabanon fixe ou pergola avec ancrage
- aménagement d'une terrasse en dur
- modification des réseaux ou fondations
- installation d'un carport ou d'un abri en dur
- transformation du logement pour un usage professionnel
- modification importante du système de chauffage

(liste non exhaustive)



Les travaux sont prévus dans le règlement de copropriété

Dans ce cas :

- pas de demande préalable auprès de l'OFS/OFFICE64
- pas de demande à la copropriété

Cependant, vous devez obligatoirement :

- obtenir l'avis favorable de l'architecte du programme
- déposer les autorisations administratives si nécessaires (déclaration préalable, permis de construire)*
- transmettre le dossier complet à l'OFS/OFFICE64 pour information et suivi de votre dossier.

* Rapprochez-vous de votre mairie pour plus de renseignements.



Deux situations possibles :



Les travaux ne sont PAS prévus dans le règlement de copropriété

Vous devez adresser une demande écrite à l'OFS/OFFICE64. Cette demande doit décrire précisément le projet (plans, implantation, matériaux envisagés, photos, etc.).

L'OFS/OFFICE64 peut :

- refuser, notamment si les travaux envisagés affectent significativement l'état du lot, sa destination ou le déprécient
- ou donner un accord conditionné aux autorisations suivantes :
 - l'architecte de l'immeuble pour recueillir son avis sur la conformité du projet,
 - la copropriété via votre syndic.

Vous devrez également contacter votre mairie pour savoir si un permis ou une déclaration préalable est requis.

Une fois obtenus :

- ☑ l'avis de l'architecte
- ☑ l'accord de la copropriété
- ☑ les autorisations administratives

→ Vous transmettez l'ensemble à l'OFS/OFFICE64 pour **validation finale avant travaux.**



LES TRAVAUX LIBRES : VOS AMÉNAGEMENTS INTÉRIEURS

Bonne nouvelle : en tant que propriétaire, vous êtes libre de réaliser tous les travaux qui n'altèrent pas la structure, ne modifient pas l'aspect extérieur, n'impactent pas les parties communes et ne changent pas la destination du bien.

Sans autorisation de l'OFS, vous pouvez donc :

- repeindre, tapisser, refaire les sols
- changer une cuisine ou une salle de bains
- modifier des cloisons non porteuses
- revoir la disposition des pièces
- poser un parquet
- remplacer des équipements (radiateurs, sèche-serviettes...)
- installer des rangements sur mesure (placard, étagères ...)
- changer portes ou fenêtres
- poser une crédence, remplacer une vasque, etc.

(liste non exhaustive)

Aucune démarche auprès de l'OFS/OFFICE64 n'est requise.

Attention : certains travaux intérieurs peuvent nécessiter des autorisations spécifiques :

- **un vote en Assemblée Générale**
(ex : remplacement de sols souples par du carrelage).

Pensez à vérifier auprès de votre syndic et de l'architecte de l'immeuble.

- **une autorisation administrative**
(changement des menuiseries)

Pensez à vérifier auprès de la mairie.



Attention : impact des travaux sur le prix de revente

Le prix de revente d'un logement en BRS est encadré. Il n'est pas basé sur le marché mais calculé selon votre contrat.

Votre prix de vente sera :

- révisé selon l'évolution de l'Indice de Référence des Loyers (IRL)
- augmenté, le cas échéant, du montant des travaux d'amélioration (si factures fournies et s'ils ont été validés par l'OFS)

Mais :

- la valorisation des travaux est plafonnée à 10 % du prix initial
- une décote de 10 % par an s'applique dès la 5^e année
- le prix ne pourra jamais dépasser le plafond légal BRS

Il est donc recommandé d'étudier attentivement la pertinence de travaux très coûteux.

EN RÉSUMÉ



Travaux intérieurs non structurels : sans autorisation de l'OFS, mais attention aux travaux spécifiques.



Travaux modifiant structure, façade, terrain : autorisations obligatoires auprès de l'OFS, mairies, architecte et copropriété



La revente est encadrée : la valorisation des travaux est plafonnée et réglementée.



Chaque entité (OFS, mairie, architecte, ABF...) doit être consultée afin d'obtenir les autorisations requises en fonction de la nature de vos travaux.